

Quotidiano del FISCO

[Stampa articolo](#)[Chiudi](#)

STAMPA NOTIZIA 18/01/2019

Il box è “di pertinenza” anche se acquistato con atto successivo rispetto alla casa

di Angelo Busani

È da fatturare con l'aliquota Iva del 10 per cento (e non con l'aliquota ordinaria) la cessione di un box destinato ad autorimessa a una persona che, con atto stipulato in epoca precedente, aveva comprato l'appartamento al cui servizio l'autorimessa predetta è stata poi destinata.

Lo afferma la Cassazione nella [ordinanza n. 1129 del 17 gennaio 2019](#), con la quale viene respinta la pretesa dell'agenzia delle Entrate di applicare l'aliquota Iva ordinaria, in conseguenza del fatto che l'acquisto dell'autorimessa era avvenuto con atto separato rispetto al “bene principale”. L'Agenzia aveva altresì rilevato che, al fine dell'applicazione dell'aliquota ridotta, non sarebbe stata sufficiente una dichiarazione, inserita nel rogito d'acquisto dell'autorimessa, attestante che l'autorimessa medesima era destinata a essere pertinenza di un appartamento precedentemente acquistato dal medesimo acquirente. Sotto quest'ultimo profilo, la Cassazione afferma che se si intende affermare la non pertinenzialità, essa va dimostrata e non ci si può limitare a sostenere che non è sufficiente una mera dichiarazione inserita nel rogito.

Quanto, poi, al più generale problema del trattamento tributario delle pertinenze, la Cassazione si rifà ai principi generali della materia che, peraltro, l'Amministrazione ben dovrebbe conoscere per averli declamati almeno nella circolare 12/2007 e nella risoluzione 139/2007: vale a dire che il trattamento tributario cui è soggetta la cessione del “bene principale” si applica anche alle cessione delle sue pertinenze, a prescindere dal fatto che esse siano oggetto di trasferimento contestualmente al bene principale oppure in via separata e successiva.

Per analizzare questo caso, occorre considerare che un bene pertinente (ad esempio, una autorimessa da parte di una impresa costruttrice) può essere ceduto:

- a) stand alone (“da solo”), e cioè senza essere ceduto insieme con un’altra unità immobiliare di cui esso costituisca pertinenza;
- b) stand alone (“da solo”), come nel caso precedente, ma con la “variante” che l’acquisto venga finalizzato a realizzare un vincolo pertinenziale tra l’autorimessa in questione e un’abitazione già di titolarità della parte acquirente;
- c) unitamente all’unità immobiliare di cui costituisca pertinenza;
- d) unitamente all’abitazione di cui costituisca pertinenza e a un’altra autorimessa, con richiesta di agevolazione “prima casa” solo per l’abitazione e una di dette autorimesse (nel caso di acquisto di due autorimesse, l’agevolazione “prima casa” viene, invero, concessa per l’acquisto di una autorimessa, mentre per l’altra si deve applicare la tassazione “ordinaria”).

Ebbene, nel primo caso, se si tratta di un atto imponibile a Iva, l’autorimessa deve essere considerata come “bene strumentale”, con la conseguenza che l’Iva (a meno che non si tratti di un’autorimessa facente parte di un edificio con caratteristiche “Tupini”, il che degraderebbe l’aliquota al 10 per cento) (n. 127-undecies, Tabella A, P. III, allegata al Dpr 633/1972) si applica con l’aliquota Iva ordinaria del 22 %, l’imposta di registro è dovuta nella misura fissa (di 200 euro : per il principio di alternatività, ai sensi dell’articolo 40, comma 1, Tur, e dell’articolo 11, Tariffa Parte Prima allegata al Tur) e le imposte ipotecaria e catastale sono da calcolare con l’aliquota complessiva del 4 per cento (Nota all’articolo 1-bis, Tariffa Tuic, per l’imposta ipotecaria; e articolo 10, comma 1, Tuic, per l’imposta catastale)

Se, invece, la cessione rientra nell’alveo dell’esenzione da Iva, l’imposta di registro sarebbe sempre dovuta in misura fissa (di 200 euro) e pure resterebbero dovute in misura proporzionale al 4 % complessivo le imposte ipotecaria e catastale.

Il secondo caso deve essere trattato sul presupposto che occorre attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale. Dunque, qualora ricorrano i presupposti in base ai quali un bene può essere considerato pertinenza di un altro, allora si può, secondo l’Agenzia, «estendere alla pertinenza l’applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, sia nell’ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione sia nell’ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati» (circolare 12/2007).

Le condizioni sono: un requisito oggettivo (e cioè che il bene servente deve obiettivamente essere destinato a servizio od ornamento del bene principale) e uno soggettivo (e cioè l’intenzione del proprietario di porre un bene a servizio dell’altro).

Nel caso c), la natura pertinenziale fa assumere all’autorimessa la stessa natura del bene principale: e così, se l’autorimessa è venduta con l’abitazione, l’aliquota Iva (se non si applica l’agevolazione “prima casa”) è al 10 per cento (numero 127-undecies, tabella A, parte III, Dpr 633/1972) e le imposte di registro (per il principio di alternatività, ai sensi dell’articolo 40, comma 1, Tur, e dell’articolo 11, tariffa parte prima allegata al Tur), ipotecaria (Nota all’articolo 1, tariffa Tuic) e catastale (articolo 10, comma 2, Tuic) sono dovute tutte nella misura fissa (di 200 euro ciascuna).

Nel quarto caso, per l’appartamento e un’autorimessa (quella indicata dal contribuente come pertinenza “agevolata”, indicazione che non dovrebbe essere insindacabile dagli

Uffici) si applica l'aliquota Iva del 4 per cento (numero 21, tabella A, parte II, Dpr 633/1972); l'altra autorimessa sconta l'Iva del 10 per cento (numero 127-undecies, tabella A, parte III, Dpr 633/1972); infine, sono dovuti (per una sola volta) tre importi fissi (di 200 euro ciascuno) per imposte di registro (per il principio di alternatività).

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati